



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
60/2015

Αρ. Φακ.  
8.13.10.26.1.129

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΙ  
ΤΟΥ 1996 ΕΩΣ 2014 (Ν.93(Ι)/96, Ν. 69(Ι)/1999, Ν.95(Ι)/2007, Ν.136(Ι)/2014)**

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd και των.....

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «Διευθυντής ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 (εφεξής «Νόμος»), έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες του Διευθυντή ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των ..... (εφεξής «καταναλωτές») και της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd (εφεξής «πωλητής»).

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ εξετάζοντας τα στοιχεία που είχε στη διάθεση του, θεωρεί ότι οι καταναλωτές είναι φυσικά πρόσωπα και ότι ενήργησαν για σκοπούς, οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής τους και ως εκ τούτου, η υπόθεση τους μπορεί να εξεταστεί υπό το πρίσμα του εν λόγω Νόμου.

Η αξιολόγηση των γεγονότων που συνθέτουν την παρούσα υπόθεση αποτελεί το ουσιαστικό υπόβαθρο της εξέτασης. Ως εκ τούτου, η παράθεση των σχετικών με την υπόθεση γεγονότων και δεδομένων καθίσταται αναγκαία και επιτακτική και προς τούτο παρατίθενται συνοπτικά τα ουσιώδη γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

## **1. Εισαγωγή - Γεγονότα**

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 27 Μαρτίου 2006, ο πωλητής, πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής του δραστηριότητας, στους καταναλωτές, ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων στο “St. George Hills” με την ονομασία Olympia House no:C3 Project, στην Πάφο.

Οι καταναλωτές, με ηλεκτρονικό μήνυμα με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2011 υπέβαλαν παράπονο προς τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων και εναντίον του πωλητή, για μη ενημέρωσή τους από τον τελευταίο για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών επί του ακινήτου, το οποίο αγόρασαν από τον πωλητή, με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Στις 7 Απριλίου 2011 ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές ζητώντας τους είτε ενημέρωση για την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου τους με την εταιρεία, είτε να αποστείλουν το συμβόλαιο τους, αναφέροντας τους παράλληλα ότι οι περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμοι του 2007 έως 2013 έχουν ημερομηνία εφαρμογής από τις 12/12/2007 και δεν έχουν αναδρομική ισχύ. Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει οποιαδήποτε απάντηση από τους καταναλωτές.

Στις 18 Δεκεμβρίου 2014 ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ απέστειλε νέα επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας την προθυμία του να επανεξετάσει το παράπονο τους διευκρινίζοντας ότι η ημερομηνία εφαρμογής των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013 είναι η 12/12/2007, ενώ η ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου είναι η 01/07/1997 και δεν παρέχεται η δυνατότητα αναδρομικής ισχύος αμφότερων των Νόμων και εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Δεδομένης της μη αποστολής οποιασδήποτε απάντησης, στις 27 Απριλίου 2015 ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ απέστειλε εκ νέου επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι έχει παρέλθει το διάστημα των 30 ημερών, χωρίς να παραλάβει συμπληρωμένο το «έντυπο υποβολής παραπόνου» και επομένως δεν μπορεί να προχωρήσει με εξέταση του παραπόνου τους. Παρόλα αυτά, αν συνεχίζουν να ενδιαφέρονται για εξέταση του παραπόνου τους, να αποστείλουν συμπληρωμένο το «έντυπο υποβολής παραπόνου», συνοδευόμενο από τα κατάλληλα στοιχεία εντός 30 ημερών, διαφορετικά το παράπονο τους θα κλείσει.

Στις 25 Μαΐου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή της ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου.

Στις 10 Ιουλίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ζητώντας ενημέρωση κατά πόσο έχουν ή όχι εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο. Με βάση τα επίσημα στοιχεία, τα οποία απέστειλε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στις 13 Ιουλίου 2015, προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει στον πωλητή. Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με ημερομηνία έρευνας από τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ 10 Ιουλίου 2015, ο πωλητής είναι εγγεγραμμένη εταιρεία.

Στις 6 Αυγούστου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές για ενημέρωσή τους ότι θα ξεκινήσει η διερεύνηση του παραπόνου τους, αναφέροντας μεταξύ άλλων, τον αριθμό του φακέλου τους και ζητώντας επιπρόσθετα να τον πληροφορήσουν αν έχουν στη διάθεση τους επιπλέον στοιχεία για τις μεθόδους προώθησης και μάρκετινγκ του πωλητή πριν από την υπογραφή του συμβολαίου.

Στις 17 Αυγούστου 2015 παραδόθηκε στον πωλητή, επιστολή ημερομηνίας 6 Αυγούστου 2015 για ενημέρωσή του ότι αρχίζει διερεύνηση του παραπόνου των καταναλωτών εναντίον του. Στην επιστολή καλείται ο πωλητής να αποστείλει στον Διευθυντή ΥΑΠΚ στοιχεία ή έγγραφα που έχει στην κατοχή του, τα οποία να τεκμηριώνουν τις απόψεις του αναφορικά με τα πιο κάτω, εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής:

1. για τις απόψεις του, αναφορικά με τους ισχυρισμούς των καταναλωτών,
2. για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με τους καταναλωτές,
3. αν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας,
4. κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή. Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, όπως παρουσιάσει στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι καταναλωτές είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη από τον πωλητή, καθώς επίσης και για τις συνέπειές της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας,
5. σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο είχε προβεί σε οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων καταναλωτών,
6. το συμβόλαιο για το έτος 2006, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου, αποστέλλοντας σχετικό δείγμα,
7. οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έλαβε στις 27 Αυγούστου 2015 ηλεκτρονικό μήνυμα από τον πωλητή και στις 31 Αυγούστου 2015 τρία συμπληρωματικά ηλεκτρονικά μηνύματα.

Ο πωλητής ισχυρίζεται, μεταξύ άλλων, ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για τον πωλητή και το έργο «St. George Hills» από δικό τους οικονομικό σύμβουλο και δικηγόρο και ότι αυτοί είχαν υποχρέωση να διεξάγουν έρευνα αναφορικά με εμπράγματα βάρη και υποθήκες στη γη, πριν από την υπογραφή του συμβολαίου. Γίνεται αναφορά ότι ο πωλητής δεν είχε επισκεφθεί το σπίτι των παραπονούμενων, πως ποτέ δεν είχε διαφημιστικό έντυπο για να τους παραδώσει, όπως αναφέρουν οι καταναλωτές στο παράπονο τους και ότι δεν έχει καμία ανάμιξη με το πληρεξούσιο έγγραφο των καταναλωτών.

Επιπρόσθετα, ο πωλητής αναφέρει ότι δεν μπορεί να σχολιάσει τι αναγραφόταν στο διαφημιστικό έντυπο, αλλά μπορεί να επιβεβαιώσει ότι συγκεκριμένες πρόνοιες (an amphitheatre, an indoor heated pool, spa area with sauna, massage treatment area, gymnasium, reception area, a clubhouse which houses a restaurant, bar and a room which can be converted into a cinema room, conference room, etc) υπάρχουν. Δεν υπάρχουν squash ή tennis courts, τα οποία όμως δεν προβλέπονταν στα σχέδια και στο συμβόλαιο – αγοραπωλητήριο έγγραφο ότι θα περιλαμβάνονταν. Καταλήγει ότι το έργο «St. George Hills» έχει ολοκληρωθεί το 2011 και επισυνάπτονται φωτογραφίες του έργου με τις εν λόγω πρόνοιες.

Στα ηλεκτρονικά μηνύματα που αναφέρονται πιο πάνω, επισυνάπτεται επιστολή του πωλητή από τους δικηγόρους του προς τους πελάτες ότι το ακίνητο είναι έτοιμο για παράδοση, με ημερομηνία 7 Δεκεμβρίου 2011. Επιπλέον απαντά στα ερωτήματα του Διευθυντή της ΥΑΠΚ με τους ακόλουθους, μεταξύ άλλων, ισχυρισμούς:

1. Η τράπεζα έχει προσφύγει εναντίον των καταναλωτών στο Δικαστήριο, με αριθμό υπόθεσης.....
2. Το συμβόλαιο συντάχθηκε από τον οικονομικό σύμβουλο και τον δικηγόρο των καταναλωτών με τη δική τους εμπλοκή και στάλθηκε στον πωλητή για τη δική του έγκριση.
3. Μόλις έχει λάβει πιστοποιητικό ολοκλήρωσης (Certificate of Completion) από τις αρμόδιες αρχές και θα αιτηθεί για έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Ο λόγος που καθυστέρησε να εκδοθεί το πιστοποιητικό ολοκλήρωσης (Certificate of Completion) είναι το μεγάλο μέγεθος του έργου.
4. Υπάρχουν διάφορες υποθήκες στο έργο, αλλά καμία δεν επηρεάζει τους καταναλωτές και την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο έχουν αγοράσει.
5. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη ή υποθήκες που να εμποδίζουν την κυριότητα του ακινήτου από τους καταναλωτές. Ο πωλητής όπως αναφέρει στο ηλεκτρονικό του μήνυμα θα προχωρήσει άμεσα στη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους καταναλωτές, ενημερώνοντας την τράπεζα που απαιτεί πληρωμές μέσω της δικαστικής υπόθεσης.....
6. Ο πωλητής δεν έχει δείγμα συμβολαίου, καθώς είναι υποχρέωση των αγοραστών να συντάσσουν το συμβόλαιο και να το παρουσιάζουν στον πωλητή.
7. Δεν έχει ετοιμάσει ποτέ διαφημιστικό υλικό για το έργο «St. George Hills» και ούτε έδωσε δικαιοδοσία ποτέ σε κανένα για να το κάνει και αν έγινε κάτι τέτοιο είναι εν αγνοία του.

Τέλος, αναφέρει ότι, κατά την άποψη του πωλητή, τα δικαιώματα από το συμβόλαιο ανήκουν στην τράπεζα και ότι οι καταναλωτές στη συγκεκριμένη περίπτωση θεωρούνται επενδυτές και όχι καταναλωτές.

Στις 6 Οκτωβρίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέδωσε επιστολή ημερομηνίας 25 Σεπτεμβρίου 2015 στον πωλητή. Η επιστολή αναφέρει ότι ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με βάση τις εξουσίες που παρέχονται από το Νόμο, θεωρεί εκ πρώτης όψεως ότι οι όροι 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12 και 17 της σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών ενδέχεται να είναι καταχρηστικοί, αναφέροντας επίσης συγκεκριμένα άρθρα του Νόμου. Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζητεί να πληροφορηθεί σχετικά με τυχόν ενέργειες που ο πωλητής προτίθεται να προβεί αναφορικά με τους συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως θεωρούνται ως καταχρηστικοί, ή ακόμα ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Στην επιστολή γίνεται επίσης αναφορά ότι με βάση το Άρθρο 6(1) του Νόμου *«Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»* και ότι ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ως η Αρμόδια Αρχή για την εφαρμογή του Νόμου, σύμφωνα με το Άρθρο 9(2), όταν έπειτα από εξέταση οποιασδήποτε συμβατικής ρήτρας, θεωρήσει ότι αυτή είναι καταχρηστική, δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να ζητήσει με αίτηση του προς το Δικαστήριο την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, περιλαμβανομένου και προσωρινού διατάγματος, εναντίον οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, κατά την κρίση του, χρησιμοποιεί ή εισηγείται τη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έλαβε στις 20 Οκτωβρίου 2015 ηλεκτρονικό μήνυμα από τον πωλητή, με το οποίο εκφράζει τη διαφωνία του ότι υπάρχουν πιθανές καταχρηστικές ρήτρες σε οποιοδήποτε από τα άρθρα της σύμβασης, ισχυριζόμενος ότι όλες οι σχετικές πληροφορίες ήταν στη διάθεση των καταναλωτών και ότι ήταν ευθύνη του χρηματοοικονομικού συμβούλου και του δικηγόρου των καταναλωτών η σύνταξη της σύμβασης.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι απόψεις και οι διαπιστώσεις για το συγκεκριμένο παράπονο, με βάση το Νόμο, τα διαθέσιμα στοιχεία και πληροφορίες που κατέχει ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ.

## **2. Νομικό Πλαίσιο**

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου που έχουν επανυποβάλει οι καταναλωτές, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος, και
- το συμβόλαιο των καταναλωτών με τον πωλητή.

2.2 Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο των καταναλωτών για τον πωλητή με βάση τις πρόνοιες των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση τους. (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9).

2.3 Ειδικότερα, η εξέταση και η ανάλυση της καταχρηστικότητας των όρων του συγκεκριμένου συμβολαίου βασίστηκε στις εξής διατάξεις του Νόμου:

i. το άρθρο 3:

«(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.

ii. το άρθρο 5

« (1) “καταχρηστική ρήτρα” θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

(2) Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της

σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.»

iii. το άρθρο 6

«Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

iv. το άρθρο 7

« Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο. Σε περίπτωση αμφιβολίας για την έννοια μιας γραπτής ρήτρας, υπερισχύει η ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή ερμηνεία. ....»

v. τις ακόλουθες υποπαραγράφους της παραγράφου (1) του Παραρτήματος, το οποίο περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν καταχρηστικές:

«(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού·

(γ) να αποκλείουν το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή, ενώ η εκτέλεση των υποχρεώσεων του πωλητή ή του προμηθευτή υπόκειται σε όρο, η εκπλήρωση του οποίου εξαρτάται από τη βούληση του και μόνο

(ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση

(ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.»

### 3. Ανάλυση

3.1. Βαρύνουσας ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2, 5, 6, 7, 9, 11, 12 και 17 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

« *Contract of Sale*

.....

2. *The purchase price is hereby agreed at One hundred seventy two thousand two hundred and fifty **Cyprus Pounds (CY.P. 172,250)** payable by the Purchaser to the Vendor as follows:*

- (a) The amount of **CY.P. 1,680** has already been paid as a deposit.*
- (b) The amount of **CY.P. 24,158** is payable upon signing the present Agreement.*
- (c) The amount of **CY.P. 8,613** is payable upon the delivery of the property to the Purchaser.*
- (d) The amount of **CY.P. 137,799** will be paid to the Vendor progressively in stages **according to the progress of the construction work**, either by mortgage from a local bank or from the Purchasers' own resources.*

*The above described purchase price and all the above amounts include a furniture package, an electrical goods package, an electronic entry system and the value added tax (VAT). If the Purchaser fulfills the legal requirements, she may be entitled to claim a VAT return/refund and the Vendor will submit to the Purchaser the relevant documents/receipts for the purpose of applying for the refund of this tax.*

.....

5. *Any instalment or part of it not paid within the time specified above, bears an interest of 9% from the date at which it becomes due until final payment. A payment is deemed to have been effected on the date that the amount is cleared in the Vendor's bank account.*

6. *Possession of the Property will pass to the Purchaser on completion of the property on or before the end of September 2009 provided that the Purchaser has complied as at that date with all the Purchaser's obligations under this contract and payments are made without any delay. The Vendor will be entitled to a grace period of six months. The Vendor is also entitled to reasonable extension if the property is not completed because of act of God, war, strikes, civil commotion, physical disaster, shortage of labour or any other reason beyond the Vendor's control. Any amendments of the Cyprus legislation or regulations concerning increases of levies or taxation will affect only the Purchasers.*

7. *As from the day the Purchaser is in possession of the property, she undertakes to be responsible for and to pay all the Government, municipal and local authorities' taxes, duties or charges (if any) raised on or in connection with the possession of the Property hereby sold as well as the common expenses of the complex. The common*



*expenses and the Purchaser's contribution to them will be determined by the Management Committee. All government transfer fees, the stamp duties and the legal fees of this Agreement shall be the responsibility of the Purchaser. If any property tax is payable under the provisions of Laws 24/80 – 1997 and the relevant regulations, it shall also be the responsibility of the Purchaser as from the date of delivery of the property. In the event that the Vendor pays the above-mentioned tax, he will submit to the Purchaser the relevant documents and the Purchaser undertakes to reimburse the Vendor accordingly. The share of the Purchaser to any taxes, levies, duties, charges etc. shall be calculated in accordance with the area of the Property.*

.....  
*9. The Vendor undertakes to transfer the Property hereby sold to the Purchaser or to any person(s) indicated by her free of any mortgages, encumbrances and impediments whatsoever as soon as separate title deeds are issued by the Land Registry. When the complex is completed the Vendor will apply immediately for separate title deeds.*

.....  
*11. The Purchaser upon delivery of the Property shall sign and become a party and comply with the terms and conditions of the General Agreement, which as from the said date shall regulate the rights and the obligations of the Owners of properties in the Building and in the Development with regard to the expenses, the use and the enjoyment of the Properties and the areas of common ownership/and/or common use of the development.*

*12. The Vendor will prepare the General Agreement and he will appoint the first management committee. The mentioned Agreement will be binding for all owners and/or tenants and/or occupiers and or possessors of apartments in the project. The Purchaser undertakes to ensure that his successors in title will be bound by the terms and conditions of the General Agreement.*

.....  
*17. The property will be constructed and fully completed in accordance with the attached architectural plans and specifications, which having been initialed by the parties, constitute a part of the present Agreement. Internal and external styling, finishes, fixtures and fittings will be as shown on the plans and specifications. There will be an allowable variation of the building internal dimensions not exceeding 5%.»*

### 3.2 Ανάλυση όρων

Ο πωλητής στην απάντηση του προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ υποστηρίζει ότι οι καταναλωτές πρότειναν τα άρθρα και στη συνέχεια συμφώνησαν με τον πωλητή στις διαπραγματεύσεις με τη δική τους ελεύθερη βούληση. Ο πωλητής διαφωνεί ότι υπάρχουν πιθανές καταχρηστικές ρήτρες σε οποιοδήποτε από τα άρθρα της σύμβασης, όπου ήταν ευθύνη του χρηματοοικονομικού συμβούλου και του δικηγόρου των καταναλωτών η σύνταξη της σύμβασης, καθώς και να λάβουν υπόψη τις απόψεις των δύο μερών και να επιτύχουν ισορροπία μεταξύ τους. Τα στοιχεία που απέστειλε ο πωλητής δεν ήταν επαρκή ώστε αυτά να τεκμηριώνουν τα

προαναφερόμενα. Επιπρόσθετα, ο πωλητής δεν παρέθεσε πειστικές αποδείξεις που να αποδεικνύουν ότι οι καταναλωτές όχι μόνο έλαβαν γνώση και διαπραγματεύτηκαν τους όρους του συμβολαίου, αλλά και ότι πραγματικά αντιλήφθηκαν τις επιπτώσεις από τη συμπερίληψη ενός έκαστου όρου στο συμβόλαιο. Το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής, βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

### 3.2.1. Όροι 2 και 9

Ο όρος 2 του συμβολαίου, αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές, χωρίς όμως να γίνεται αναφορά σε καταβολή χρηματικού ποσού, ως εγγύηση για τους καταναλωτές, με την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομα των καταναλωτών.

Ο όρος 9 του συμβολαίου, αναφέρει ότι ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των καταναλωτών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες και ενυπόθηκα βάρη, μόλις εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο. Αναφέρει επίσης ότι όταν το συγκρότημα ολοκληρωθεί, τότε ο πωλητής θα αιτηθεί για ξεχωριστούς τίτλους ιδιοκτησίας. Δεν γίνεται καμία αναφορά στις συνέπειες της μη εξασφάλισης των πιο πάνω και ούτε στο πώς διασφαλίζονται τα συμφέροντα των αγοραστών από τη μη υλοποίηση τους. Επίσης δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία της κυριότητας – μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας άλλα ούτε και σε μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής των C.Y.P. 172,250 το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επομένως οι όροι 2 και 9 του συμβολαίου φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία της κυριότητας – μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας, αλλά ούτε μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω οι όροι 2 και 9 του συμβολαίου θεωρούνται ως καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο πωλητής υποχρεώνει τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το ποσό συνολικό οφειλής C.Y.P.

172,250, πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές και χωρίς καμία εγγύηση ότι το ακίνητο θα είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη κατά την ολοκλήρωσή του.

Επιπρόσθετα οι όροι 2 και 9 του συμβολαίου θεωρούνται ως καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές χωρίς υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη.

### 3.2.2. Όροι 5 και 6

Ο όρος 5 του συμβολαίου αναφέρει ότι κάθε δόση ή μέρος που δεν θα καταβληθεί εντός της προθεσμίας όπως ορίζεται, θα έχει τόκο 9% από την ημερομηνία κατά την οποία θα έπρεπε να γίνει η καταβολή του χρηματικού ποσού μέχρι την τελική πληρωμή.

Ο όρος 6 του συμβολαίου αναφέρει ότι η κατοχή του ακινήτου θα μεταβιβαστεί στους καταναλωτές με την ολοκλήρωση του ακινήτου ή πριν από το τέλος Σεπτεμβρίου 2009 με την προϋπόθεση ότι οι καταναλωτές μέχρι τη συγκεκριμένη ημερομηνία έχουν τηρήσει όλες τις υποχρεώσεις τους σύμφωνα με την παρούσα σύμβαση και οι καταβολές των χρηματικών δόσεων γίνονται χωρίς καμία καθυστέρηση. Ο πωλητής έχει περίοδο χάριτος έξι μηνών. Ο πωλητής δικαιούται επίσης εύλογη παράταση, εάν το ακίνητο δεν έχει ολοκληρωθεί λόγω διάφορων αιτιών πέρα από τον έλεγχο του. Δεν γίνεται όμως καμία αναφορά για αποζημίωση προς τους καταναλωτές στην περίπτωση που ο πωλητής κάνει χρήση του δικαιώματος του αναφορικά με την περίοδο χάριτος έξι μηνών.

Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα υψηλή αποζημίωση - τόκο 9% σε περίπτωση μη καταβολής χρηματικής δόσης από μέρους των καταναλωτών, ενώ για τον ίδιο παρέχεται περίοδος χάριτος έξι μηνών για την παράδοση της κατοχής του ακινήτου, χωρίς την ανάλογη αποζημίωση για τους καταναλωτές.

Επομένως οι όροι 5 και 6 του συμβολαίου φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Οι όροι 5 και 6 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης, καθώς σε περίπτωση μη καταβολής χρηματικής δόσης από μέρους των καταναλωτών, οι καταναλωτές επιβαρύνονται με τόκο 9%, ενώ ο πωλητής δικαιούται περίοδο χάριτος έξι μηνών για την

μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου, χωρίς την ανάλογη αποζημίωση για τους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα οι όροι 5 και 6 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις παραγράφους (ε) και (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιβάλλουν στους καταναλωτές που δεν εκτελούν τις υποχρεώσεις τους δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση και υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους, ενώ ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

### 3.2.3. Όρος 7

Ο όρος 7 του συμβολαίου αναφέρει ότι από την ημέρα που οι καταναλωτές αποκτήσουν την κατοχή του ακινήτου αναλαμβάνουν να πληρώσουν όλους τους φόρους, τέλη ή δασμούς της Κυβέρνησης ή των τοπικών αρχών, σε σχέση με την κατοχή του ακινήτου αλλά τα κοινά έξοδα του συγκροτήματος. Δεν γίνεται όμως καμία αναφορά στο ύψος αυτών των εξόδων που καλούνται να πληρώσουν οι καταναλωτές.

Επομένως ο όρος 7 είναι ασαφής και παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου, καθώς ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.

### 3.2.4. Όροι 11 και 12

Ο όρος 11 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι καταναλωτές κατά την παράδοση του ακινήτου θα πρέπει να υπογράψουν, να καταστούν συμβαλλόμενο μέρος και να συμμορφώνονται με τους όρους και τις προϋποθέσεις της Γενικής Σύμβασης (General Agreement), η οποία από την προκαθορισμένη ημερομηνία θα ρυθμίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των ακινήτων στο κτίριο και την ανάπτυξη όσον αφορά τις δαπάνες, τη χρήση και την απόλαυση των ιδιοτήτων και των περιοχών της κοινής ιδιοκτησίας / και / ή κοινή χρήση της ανάπτυξης.

Ο όρος 12 του συμβολαίου αναφέρει ότι ο πωλητής θα ετοιμάσει τη Γενική Σύμβαση (General Agreement), η οποία θα είναι δεσμευτική για όλους τους ιδιοκτήτες, ενοικιαστές και κατόχους διαμερισμάτων στο συγκεκριμένο έργο και επίσης ο πωλητής θα ορίσει την πρώτη διαχειριστική επιτροπή. Επομένως οι καταναλωτές καλούνται να συμφωνήσουν και να υπογράψουν για την εν λόγω σύμβαση, πριν τους κοινοποιηθεί το περιεχόμενο της.

Επομένως οι όροι 11 και 12 του συμβολαίου φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

### 3.2.4. Όρος 17

Ο όρος 17 του συμβολαίου επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιήσει μονομερώς τις εσωτερικές διαστάσεις του ακινήτου, που δεν θα υπερβαίνουν το 5%, χωρίς οι καταναλωτές να έχουν την ευχέρεια να πληρώσουν λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τους καταναλωτές ή χωρίς να έχει τη δυνατότητα να υπαναχωρήσουν από τη σύμβαση. Επομένως ο όρος 17 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση τις παραγράφους (β), (γ) και (ια) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα των καταναλωτών έναντι του πωλητή σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του πωλητή, χωρίς οι καταναλωτές να έχουν την ευχέρεια να πληρώσουν λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τους καταναλωτές, αποκλείει το δικαίωμα υπαναχώρησης των καταναλωτών από τη σύμβαση, και επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, χωρίς σοβαρό λόγο.

### 4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12 και 17 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 5 Νοεμβρίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών